

# Glossaire immobilier

Lexique

Actifs « prime ».....	4
Annexe environnementale.....	4
Asset / Property / Facility management / Projet management .....	4
Assistance à maîtrise d’ouvrage.....	5
Attestation d’accessibilité .....	5
AOT (Autorisation d’Occupation Temporaire) .....	6
Bail civil.....	6
Bail commercial .....	6
Bail d’habitation.....	7
Bail emphytéotique .....	7
Bail emphytéotique administratif (BEA) .....	7
BIM (Building Information Modeling) ou modélisation des données d’un bâtiment (MIB) ....	8
Broker (courtier) .....	8
Charges d’exploitation et de maintenance .....	9
Charges de fonctionnement.....	9
Charges locatives .....	10
Construction en blanc / en gris.....	10
Contrôles réglementaires.....	10
Convention d’occupation précaire (COP).....	11
Convention d’utilisation.....	11
Coûts d’adaptation et d’équipement .....	11
Coûts des services aux bâtiments.....	12
Coûts des services aux occupants .....	12
Coûts d’occupation des bâtiments.....	12
Crédit-bail immobilier (CBI) .....	13
Demande placée .....	13
Diagnostic de qualité d’usage .....	13
Domaine privé.....	14
Domaine public .....	14
Dossier technique amiante (DTA) .....	14
Effectifs administratifs.....	15
Effectifs Equivalent Temps Plein (ETP).....	15
Effectifs physiques.....	15
Energie et fluides .....	15
Entretien courant .....	15

Entretien lourd.....	16
Établissement recevant du public (ERP).....	16
Etats de santé.....	16
Les états de santé suivis dans le Référentiel Technique (RT) se composent de <b>4 ensembles</b> , qui comprennent chacun plusieurs composants. ....	16
Franchise de loyer .....	18
Garant du référentiel immobilier France Domaine et Garant du référentiel immobilier opérateur (GRIO).....	18
Gestionnaire du Référentiel Immobilier Ministériel (GRIM) et gestionnaire immobilier des opérateurs de l'Etat .....	18
Gros entretien et renouvellement (GER) .....	19
HQE (Haute Qualité Environnementale) .....	19
Immeuble neuf / récent / rénové / restructuré / réhabilité .....	20
Indexation.....	20
Indices d'indexation.....	20
Installation ouverte au public (IOP).....	21
Loyer économique (ou réel).....	22
Loyer facial .....	22
Loyer « prime » ou « top ».....	22
Maintenance .....	22
Maintenance corrective .....	23
Maintenance préventive .....	23
Maîtrise d'œuvre .....	25
Maîtrise d'ouvrage .....	25
Mesures d'accompagnement.....	25
Mise à disposition .....	26
Offre ou disponibilité immédiate .....	26
Offre à un an .....	26
Offre future certaine.....	26
Offre future probable .....	26
Outil d'aide au diagnostic (OAD).....	27
Parc immobilier.....	27
Programmation.....	27
Référentiel technique (RT).....	28
Résident.....	28
Le nombre de résidents est le nombre de personnes devant être hébergées dans un bâtiment au regard de leur activité, à savoir l'effectif des utilisateurs réguliers et pérennes du bâtiment, internes et externes.....	28

Services aux bâtiments .....	28
Services aux occupants .....	28
Surface de bureau aménageable (SBA) .....	29
Gestion domaniale .....	29
Surface de plancher (SDP) .....	29
Surface utile brute (SUB).....	30
Système de management environnemental (SME) .....	30
Taux d'actualisation .....	31
Taux de capitalisation .....	31
Taux de rendement locatif.....	31
Taux de vacance.....	32
Taxe foncière (TF) .....	32
Taxe sur les bureaux (TSLB) .....	32
Travaux lourds de remise en état et en conformité .....	32
Travaux structurants.....	33
Valeur actuelle nette (VAN) .....	33
Valeur vénale .....	33

## Actifs « prime »

Marché immobilier

Les actifs « prime » sont ceux présentant les meilleures qualités intrinsèques et prestations (localisation géographique, état technique, état réglementaire *etc.*).

## Annexe environnementale

Performance énergétique

Pour tous les immeubles de bureaux ou de commerces d'une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, une annexe environnementale (dite annexe verte) doit accompagner le contrat pour les baux en cours (article 8 de la Loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2 et décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L. 1259 du code de l'environnement).

Quelles dates de prise d'effet ?

L'obligation d'adjoindre au bail une annexe environnementale s'applique :

- depuis le 1er janvier 2012, aux baux conclus ou renouvelés,
- depuis le 14 juillet 2013, aux baux en cours, ce qui a impliqué une régularisation par voie d'avenant avant cette échéance.

L'annexe environnementale engage bailleur et preneur dans un échange d'informations sur :

- le descriptif complet des équipements techniques présents dans les locaux loués (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage, traitement des déchets...), ainsi que leurs caractéristiques énergétiques ;
- leur consommation annuelle réelle d'énergie et d'eau ;
- et la quantité de déchets générée chaque année dans les locaux.

Sur la base de ces informations, bailleur et preneur sont invités à se réunir, selon une fréquence à définir, pour bâtir conjointement un plan d'actions visant à réduire l'impact environnemental du bâtiment.

NB : le principe d'une annexe environnementale ne s'applique qu'au bail tertiaire (l'habitation et les baux ruraux sont pour le moment exclus).

## Asset / Property / Facility management / Projet management

Acteur de l'immobilier

La gestion de l'actif ou *Asset Management* est la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers, c'est-à-dire la gestion stratégique du propriétaire (vendre, acheter, construire, démolir). Cette fonction doit permettre une analyse financière globale et une recherche de rendement économique du parc immobilier (exemples : locations, cessions...).

La gestion de la propriété ou *Property management* consiste en la gestion immobilière et locative (gestion des contrats de prise à bail, des conventions d'utilisation et des titres d'occupation), la gestion financière et budgétaire (suivi des dépenses et des recettes, inventaire comptable, programmation budgétaire de l'entretien du propriétaire) et la gestion technique

(connaissance du parc, simulation de scénarios d'entretien et de rénovation, programmation des travaux, recensement des besoins des gestionnaires)

La gestion de l'occupation ou *Facility management* se situe à l'interface entre le propriétaire d'un parc immobilier et ses occupants s'ils sont différents. Elle inclut l'entretien, la maintenance quotidienne et l'exploitation du bâtiment et de ses équipements.

La gestion de projet ou *Project management* recouvre les activités liées au montage et à la conduite d'une opération immobilière.

## Assistance à maîtrise d'ouvrage

Acteur de l'immobilier

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage est un contrat selon lequel un maître d'ouvrage public fait appel aux services d'une personne publique ou privée pour faire les études nécessaires à la réalisation d'un projet et éventuellement la conduite d'opération (cf. loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée).

## Attestation d'accessibilité

Gestion domaniale

Il existe 3 documents distincts qui peuvent être désignés par le vocable d'attestation d'accessibilité.

**Cas n°1 :** Depuis le décret 2006-555 du 17 mai 2006, une attestation est prévue par l'article L. 111-7-4 du code de la construction et de l'habitat (CCH) après achèvement de travaux en cas de demande de permis de construire postérieur au 01/01/2007.

Cette attestation **est établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire** (cf. article R111-19-27 du CCH). L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement prévue par l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme.

**Cas n°2 :** L'ordonnance 2014-1090 du 26 septembre 2014, prévoit un document établissant la conformité de l'établissement au 31/12/2014 et exonérant le propriétaire de déposer un Ad'AP (agenda d'accessibilité programmée) sur cet établissement (L. 111-7-3, R111-19-33).

**Cas n°3 :** L'ordonnance 2014-1090 du 26 septembre 2014 prévoit également, une attestation d'achèvement en fin d'exécution de l'Ad'AP (L. 111-7-9). L'article D 111-19-46 du CCH précise que **l'attestation d'achèvement** des travaux et autres actions de mise en accessibilité qui, figurant dans un agenda d'accessibilité programmée approuvé, ont finalement été nécessaires à la mise en accessibilité, **est établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte**. L'attestation prévue par l'article L. 111-7-4 en tient lieu pour les travaux soumis à un permis de construire.

## AOT (Autorisation d'Occupation Temporaire)

### Fondements juridiques

Les articles L. 2122-1 et L. 2122-6 du code de la propriété des personnes publiques définissent respectivement l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public non-constitutive et constitutive de droits réels.

Cet instrument juridique permet à l'Etat d'accorder à un tiers des droits sur un immeuble de son patrimoine. Il est nécessairement temporaire, précaire et révocable.

A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur l'immeuble confié doivent être démolis par le titulaire de l'autorisation à ses frais, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'Etat.

*NB : Les nouvelles règles de la commande publique, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2016, maintiennent le droit pour l'État et ses établissements publics de consentir une AOT, constitutive ou non de droits réels. En revanche, elles ne permettent plus les montages dits « aller-retour », dans lesquels l'État ou l'un de ses établissements publics consentait une AOT à un bénéficiaire chargé ensuite de répondre à son besoin immobilier (rénovation, construction, etc.). Ces montages relèvent dorénavant pleinement de la commande publique et les contrats subséquents doivent être conclus dans le respect des règles applicables.*

## Bail civil

### Fondements juridiques

Le bail civil est défini aux articles 1713 et suivants du Code civil. Il permet à un preneur, locataire, de disposer de l'usage exclusif et continu d'un bien moyennant le versement d'un loyer à son bailleur, propriétaire.

Le bail civil n'est soumis à aucun formalisme. Il se caractérise donc par une grande souplesse, tant pour le bailleur que pour le preneur. Ainsi, l'intégralité des éléments du contrat sont laissés à la libre négociation des parties. Le bail civil ne confère donc pas, par essence, de droits étendus à l'une ou l'autre des parties en présence.

## Bail commercial

### Fondements juridiques

Un bail est dit « commercial » lorsque le locataire exploite un fonds commercial ou artisanal dont il est lui-même propriétaire, à la différence des murs qu'il occupe. De la qualification de bail commercial découle un régime juridique spécifique imposé au bailleur et au preneur.

La qualification de bail commercial et la soumission à son régime spécifique demeure possible, sur option, pour tous les baux. A la différence du bail civil, le bail commercial soumet le preneur

à un régime juridique protecteur dont la source sont les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et les dispositions du décret du 30 septembre 1953 qui demeurent encore en vigueur.

Notamment, le contrat de bail commercial :

- est conclu pour une période de trois ans renouvelable (« bail 3, 6, 9 ») bien que pouvant être ferme, incompressible, sur une durée déterminée contractuellement ;
- ne peut voir son loyer librement révisé en dehors des échéances de chacune des périodes triennales, mais peut être soumis à indexation annuelle.

Le preneur dispose d'un droit au renouvellement automatique du bail à son terme et à l'octroi d'une indemnité d'éviction en cas de refus de ce renouvellement par le bailleur.

## Bail d'habitation

Fondements juridiques

Contrat de location portant sur des locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale). Depuis 1982 et en vertu aujourd'hui de la loi du 6 juillet 1989 (modifiée sur certains points de détail par la loi du 21 juillet 1994), la location à usage d'habitation principale ou à usage mixte est soumise à un régime spécifique qui est devenu le droit commun en ce domaine. Ce type de contrat engage le bailleur 3 ans au minimum, le locataire pouvant quant à lui sortir du bail à tout moment à charge pour lui de respecter un préavis de 3 mois, mais qui peut être réduit à un mois dans certaines hypothèses limitativement énumérées par la loi.

## Bail emphytéotique

Fondements juridiques

Bail de longue durée de 18 à 99 ans, portant sur un immeuble et conférant au preneur (emphytéote) un droit réel (article art. L 451-1 à 8 du Code rural).

Pendant la durée du BE, l'emphytéote dispose de la majorité des droits du propriétaire : l'usus, le droit de jouir du bien, et le fructus, le droit d'en tirer les fruits, essentiellement les loyers. L'emphytéote est en revanche redevable de l'intégralité des obligations du propriétaire : paiement des diverses taxes, travaux d'entretien, *etc.*

Au terme du contrat, le propriétaire récupère automatiquement la pleine propriété de son bien et de toutes les améliorations qu'il a pu subir. Pendant la durée du BEA, l'emphytéote verse à son bailleur une redevance dont le montant est déterminé en fonction de la valeur initiale du bien, de sa valeur finale par anticipation, et de l'utilisation du bien qui sera faite. Cette redevance peut être versée annuellement ou bien en une fois (redevance capitalisée).

## Bail emphytéotique administratif (BEA)

Fondements juridiques



Le bail emphytéotique administratif (BEA) (articles L 1311-2 et suivants du Code général des Collectivités Territoriales (CGCT), article L2341-1 du code général de la propriété des personnes publiques-CG3P) est un contrat par lequel un propriétaire public confère à un emphytéote des droits réels sur un de ses biens immobiliers, pour la réalisation d'opérations définies par la loi (mission de service public, opération d'intérêt général, opérations liées aux besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie...). Ce contrat ne peut être conclu que pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, renouvelable.

Pendant la durée du BEA, l'emphytéote dispose de la majorité des droits du propriétaire : l'usus, le droit de jouir du bien, et le fructus, le droit d'en tirer les fruits, essentiellement les loyers. L'emphytéote est en revanche redevable de l'intégralité des obligations du propriétaire : paiement des diverses taxes, travaux d'entretien, etc.

Au terme du contrat, le propriétaire récupère automatiquement la pleine propriété de son bien et de toutes les améliorations qu'il a pu subir. Pendant la durée du BEA, l'emphytéote verse à son bailleur une redevance dont le montant est déterminé en fonction de la valeur initiale du bien, de sa valeur finale par anticipation, et de l'utilisation du bien qui sera faite. Cette redevance peut être versée annuellement ou bien en une fois (redevance capitalisée).

*NB : Les nouvelles règles de la commande publique, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2016, maintiennent le droit pour l'État et ses établissements publics de consentir un BEA. En revanche, elles ne permettent plus les montages dits « aller-retour », dans lesquels l'État ou l'un de ses établissements publics consentait un BEA à un bénéficiaire chargé ensuite de répondre à son besoin immobilier (rénovation, construction, etc.). Ces montages relèvent dorénavant pleinement de la commande publique et les contrats subséquents doivent être conclus dans le respect des règles applicables.*

## BIM (Building Information Modeling) ou modélisation des données d'un bâtiment (MIB)

Gestion domaniale

Le BIM (« bâtiment et informations modélisés ») est un processus de travail collaboratif – basé sur un outil : la maquette numérique - qui permet lors de la réalisation d'un projet immobilier, de travailler entre les différents acteurs sur une même représentation graphique en trois dimensions de l'enveloppe, des espaces intérieurs et des équipements techniques des bâtiments, à laquelle sont directement rattachées des informations détaillées sur les composants modélisés.

La base de données, qui alimente la maquette numérique, contient les principales caractéristiques sur les composants techniques du bâtiment (âge, état de santé, ...) et permet également de stocker les principaux rapports d'études/de contrôles. Cette base a vocation à s'enrichir tout au long du cycle de vie du bâtiment, une fois que le projet est terminé (phase d'exploitation maintenance du bâtiment).

## Broker (courtier)

Acteur de l'immobilier

Le broker, ou courtier, est l'intermédiaire de commercialisation entre le propriétaire investisseur et le preneur. Les brokers sont généralement spécialisés dans une typologie d'actifs (entrepôts, bureaux, commerces, *etc.*).

## Charges d'exploitation et de maintenance

Gestion domaniale

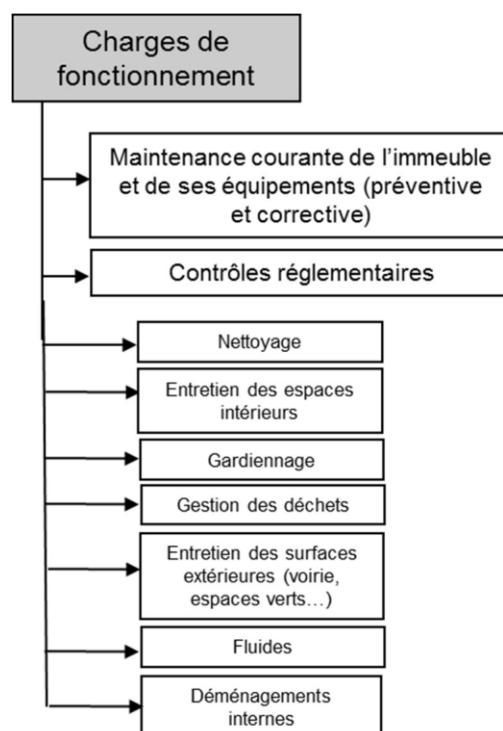
Les charges d'exploitation et de maintenance ont une définition comptable. Elles intègrent la totalité des dépenses inhérentes à la mise en activité, à l'exercice et au suivi de l'exercice de cette activité. Dans le domaine immobilier, les charges d'exploitation recoupent les [charges locatives](#), les [charges de fonctionnement](#) et les [travaux de gros entretien et rénovation \(GER\)](#) qui n'augmentent pas la durée de vie ou la valeur de l'actif (dans le cas contraire, il s'agit de dépenses d'investissement).

## Charges de fonctionnement

Gestion domaniale

Les charges de fonctionnement correspondent à des actions récurrentes/menées au quotidien sur l'immeuble. Elles incluent :

- la **maintenance courante** de l'immeuble et de ses équipements : suivi quotidien de l'état de santé de l'immeuble et de ses équipements (techniciens, *etc.*) et remplacements des matériels (préventif et correctif, soumis à règlement forfaitaire).
- les **contrôles réglementaires**
- le **nettoyage**, l'**entretien des espaces intérieurs**, le **gardiennage**, la **gestion des déchets**, l'**entretien des surfaces extérieures**, les **fluides**, les **déménagements internes**.



## Charges locatives

Gestion domaniale

Les charges locatives correspondent à l'entretien courant et aux menues réparations des équipements collectifs et des parties communes.

Il s'agit de dépenses incombant au propriétaire de l'immeuble. En cas de prise à bail, ces charges locatives sont récupérables par celui-ci auprès du locataire.

## Construction en blanc / en gris

Marché immobilier

Une construction est dite « **en blanc** » lorsqu'elle est lancée **sans** location ou vente préalable à un utilisateur.

A l'inverse, elle est dite « **en gris** » lorsqu'elle est lancée **avec** location ou vente préalable à un utilisateur, quelle que soit sa forme.

## Contrôles réglementaires

Gestion domaniale

Tout immeuble est soumis à des contrôles réglementaires, tant lors de sa construction, de sa mise en service et/ou dans le cadre de vérifications périodiques pour les bâtiments en exploitation. Ceux-ci sont obligatoires (ils sont prévus par décret, loi, code ou norme) et concernent l'intégralité des immeubles.

Leur nombre et leur teneur diffèrent néanmoins selon la typologie (hangar, plain-pied, IGH, etc.) et la destination (logement, hangar, bureaux, etc.) de l'immeuble.

Sont détaillés ci-dessous uniquement les contrôles réglementaires relatifs aux bâtiments en exploitation (qui sont les seuls traités dans le référentiel technique-RT).

La loi impose, en effet des contrôles périodiques relatifs à la sécurité des personnes et à la santé des travailleurs. Ils comprennent :

### *1) Les contrôles et vérifications périodiques*

Les vérifications et contrôles périodiques ont pour objet de s'assurer du maintien en conformité des équipements et installations et d'intervenir en cas de défectuosité : contrôles ascenseur, électricité, sécurité incendie, aération, installations thermiques et de gaz,...

Ce n'est qu'un constat qui doit obligatoirement être complété par la remise en état en cas d'anomalies constatées et, d'une façon générale, par une action de maintenance permanente.

### *2) Les diagnostics techniques obligatoires : dossier technique amiante (DTA), diagnostic de performance énergétique (DPE), pollution de l'air, bruits, diagnostic de l'état parasitaire, rayonnements ionisants, diagnostic plomb, légionellose...*

Certains de ces contrôles doivent être obligatoirement exécutés par des un organisme habilité par arrêté du ministère du travail (ex : assainissement et aération des locaux de travail) ; d'autres

doivent être obligatoirement exécutés par un organisme agréé par arrêté du ministère de l'industrie (ex : vérification des réservoirs sous pression de gaz ou de vapeur).

Lorsqu'il s'agit d'un ERP, un avis est rendu par une commission de sécurité (avis qu'il convient de conserver).

## Convention d'occupation précaire (COP)

Fondements juridiques

Convention d'émanation jurisprudentielle en marge du bail, caractérisée par le caractère fragile et précaire du droit de jouissance conféré au preneur. La durée de l'occupation est par nature incertaine dans la mesure où le propriétaire a la faculté de reprendre l'immeuble à tout moment. En outre, cette convention doit être justifiée par l'existence d'un motif de précarité précisé dans l'acte.

La convention d'occupation précaire n'est pas soumise au statut des baux commerciaux, elle échappe également aux règles du louage d'ouvrage contenues dans le Code civil.

## Convention d'utilisation

Fondements juridiques

Conclues pour une durée déterminée, les conventions formalisent les engagements pris de part et d'autre par l'Etat-propriétaire et l'administration utilisatrice, notamment en matière de ratio d'occupation et d'entretien. Par ces conventions, prévues à l'article R. 2313-1 du CG3P, l'Etat propriétaire peut mettre à la disposition des administrations des immeubles domaniaux pour l'accomplissement des missions de service public qui leur sont confiées.

### Textes de référence :

- Article R. 2313-1 du CG3P
- Décret n°2008-1248 du 1er décembre 2008 relatif à l'utilisation des immeubles domaniaux par l'Etat et ses établissements publics a supprimé les procédures de l'affectation aux services de l'Etat et de l'attribution à titre de dotation au profit des établissements publics, prévues par les articles R.81 à R.91 du code du domaine de l'Etat (CDE), et les a remplacées par le régime de « conventions d'utilisation ».
- Arrêté du 21 avril 2009 (publié au JO du 12 mai 2009, texte n°13), pris en application du décret précité (article R.128-12 du CDE), fixe le modèle des conventions.

## Coûts d'adaptation et d'équipement

Gestion domaniale

Les coûts d'adaptation et d'équipement suivis dans le référentiel technique (RT) comprennent :

- les aménagements et améliorations : ils incluent les coûts des installations d'air conditionné et de chauffage, des installations électriques, cloisons et séparations, boiseries et menuiseries, revêtements muraux, systèmes d'éclairage, planchers, faux plafonds, tapisserie, revêtement et signalisation.

En sont exclus : les extensions physiques au bien, les réparations et la maintenance des installations mécaniques ou électriques, les équipements et systèmes de sécurité.

- le mobilier et l'équipement : ils incluent les coûts de bureaux, sièges, estrades, lampes de bureaux, armoires et casiers de rangement, étagères, tables, tissus d'ameublement, œuvres d'art, stores et rideaux et équipements mécaniques de manutention.

Source : code des coûts de l'immobilier d'entreprise d'IPD (société spécialisée dans l'analyse de la performance à destination des acteurs de l'immobilier d'investissement, d'exploitation et du financement).

## Coûts des services aux bâtiments

Gestion domaniale

Les coûts des services aux bâtiments suivis dans le référentiel technique (RT) comprennent :

- les charges locatives annuelles,
- les assurances : coût annuel des primes d'assurance de l'immeuble,
- les charges de fonctionnement,
- les dépenses de GER (gros entretien et renouvellement).

Source : code des coûts de l'immobilier d'entreprise d'IPD (société spécialisée dans l'analyse de la performance à destination des acteurs de l'immobilier d'investissement, d'exploitation et du financement).

## Coûts des services aux occupants

Gestion domaniale

Les coûts des services aux occupants suivis dans le référentiel technique (RT) comprennent :

- les coûts annuels par les services de restauration,
- les charges d'exploitation annuelles liées aux services d'accueil et de réception,
- les charges d'exploitation annuelles liées aux services de courrier,
- les charges d'exploitation annuelles liées à la reprographie,
- les charges d'exploitation annuelles liées à l'archivage.

Source : code des coûts de l'immobilier d'entreprise d'IPD (société spécialisée dans l'analyse de la performance à destination des acteurs de l'immobilier d'investissement, d'exploitation et du financement).

## Coûts d'occupation des bâtiments

Gestion domaniale

Les coûts d'occupation suivis dans le référentiel technique comprennent :

- les loyers nets (loyers HC HT, loyers HC TTC),
- les taxes : taxes foncières, taxes de bureau, taxes sur les ordures ménagères, autres taxes.

Source : code des coûts de l'immobilier d'entreprise d'IPD (société spécialisée dans l'analyse de la performance à destination des acteurs de l'immobilier d'investissement, d'exploitation et du financement).

## Crédit-bail immobilier (CBI)

Fondements juridiques

Le crédit-bail immobilier (CBI), prévu par les articles L313-7 à L313-10 du Code monétaire et financier, est un contrat de service par lequel le crédit-bailleur, nécessairement un établissement financier, acquiert la propriété d'un ou plusieurs bien(s) en vue de le(s) mettre à disposition d'un crédit-preneur pour une durée déterminée. Le CBI est le pendant professionnel de la location avec option d'achat (permet à un consommateur de disposer d'un bien, en payant chaque mois un loyer, et de l'acheter pour une valeur résiduelle à la fin du contrat s'il le souhaite).

Pendant la durée du contrat, le crédit-preneur est redevable d'une redevance (parfois appelée « loyer ») au crédit-bailleur. Cette redevance se subdivise en deux fractions distinctes, mais indissociables :

- une fraction jouissance, qui rémunère le crédit-bailleur pour l'octroi d'occupation du bien et rémunérer son investissement ;
- une fraction propriété, qui sera imputée sur la valeur in fine d'acquisition du bien, appelée valeur résiduelle.

## Demande placée

Marché immobilier

Ensemble des transactions de bureaux (exprimées en mètres carrés de surface utile), à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux (locations ou ventes à l'occupant, par opposition aux ventes aux investisseurs).

La demande placée tient compte des baux nouvellement signés pour une durée supérieure à 12 mois uniquement (opérations clé en main et pré-commercialisations comprises), mais ne tient pas compte des renégociations de bail et des ventes réalisées auprès des locataires déjà en place.

## Diagnostic de qualité d'usage

Gestion domaniale

Recueil auprès des occupants de leur **perception** du confort.

Un diagnostic d'usage peut se conduire sous la forme d'analyses (adéquation plans / usages et fonctions), d'observations (pratiques / usages / dysfonctionnements), d'enquêtes auprès des occupants (recueil des attentes et besoins vis-à-vis du bâtiment).

NB : la perception de confort va au-delà de la mesure des grandeurs physiques qui le caractérisent, elle se base sur le ressenti des occupants, et peut se décliner pour toutes les dimensions du confort : qualité de l'air - olfactif, hygro-thermique, visuel, acoustique, et s'étendre à des aspects plus larges : fonctionnalité des locaux et circulations...

## Domaine privé

### Fondements juridiques

Le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) donne une définition a contrario du domaine privé des personnes publiques, à savoir que les biens n'appartenant pas au domaine public relèvent du domaine privé (article L. 2211-1 du CG3P).

De plus, quatre catégories de biens relèvent désormais de ce domaine par détermination de la loi : les réserves foncières, les biens immobiliers à usage de bureau qui ne forment pas un bien indivisible avec ceux relevant du domaine public, les chemins ruraux, et les bois et forêts soumis au régime forestier.

Le contentieux relève soit du juge judiciaire soit du juge administratif.

## Domaine public

### Fondements juridiques

En application des dispositions de l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) font partie du domaine public les biens appartenant à une personne publique et qui sont :

- soit affectés à l'usage direct du public ;
- soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

NB : Font partie du domaine public les biens des personnes publiques, concourant à l'utilisation d'un bien du domaine public, en constituant un accessoire indissociable. Le contentieux relève en général des tribunaux administratifs.

## Dossier technique amiante (DTA)

### Gestion domaniale

Indépendamment de toutes transactions immobilières, les propriétaires des immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, à l'exception des maisons individuelles et des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation, doivent constituer et mettre à jour un dossier technique amiante (DTA).

Ce dossier regroupe :

- Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;
- Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- Une fiche récapitulative.

Le dossier doit être tenu à jour par le propriétaire et transmis à toute personne appelée à réaliser des travaux dans l'immeuble.

NB : le DTA ne peut en aucun cas remplacer un diagnostic amiante avant travaux, exigé dans le code du Travail pour évaluer la présence d'amiante avant travaux.

NB : En application du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, les repérages réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent faire l'objet d'un repérage complémentaire (des matériaux ayant été ajoutés dans la liste B). Ce repérage complémentaire doit être effectué, et le DTA mis à jour, au plus tard d'ici le 1<sup>er</sup> février 2021.

## Effectifs administratifs

Gestion domaniale

Les effectifs physiques (agents rémunérés, quelle que soit leur quotité de travail) sont répartis entre :

- › Les effectifs administratifs, ayant pour besoins immobiliers principaux des surfaces de bureaux (exclusion des agents techniques de maintenance, agents de sécurité, agents d'entretien / nettoyage, personnel de restauration),
- › Les effectifs techniques et autres, qui regroupent les effectifs ne nécessitant pas ou peu de surface de bureaux (ex : gardiens).

## Effectifs Equivalent Temps Plein (ETP)

Gestion domaniale

Les effectifs ETP correspondent aux effectifs notifiés, c'est-à-dire incluent les ETP vacants mais excluent les ETP en sur-effectif. Pour mémoire à titre d'exemple, un agent à temps partiel de 80 % compte pour 0,8 ETP.

## Effectifs physiques

Gestion domaniale

Les effectifs physiques correspondent aux agents rémunérés par l'Etat, quelle que soit leur quotité de travail.

## Energie et fluides

Gestion domaniale

Les fluides et énergies recouvrent l'eau et l'ensemble des énergies (gaz, fuel, bois, électricité, énergies alternatives-solaire, géothermie...) nécessaires à l'exploitation d'un bien immobilier. Les dépenses liées aux consommations de fluides sont intégrées dans les [charges de fonctionnement](#).

## Entretien courant

Gestion domaniale

Entretien à la charge de l'occupant (annexe 1 de la charte de gestion du programme n°309). Les charges locatives relèvent généralement de l'entretien courant.



## Entretien lourd

### Gestion domaniale

Au sens du programme 309, l'entretien lourd comprend :

- l'entretien préventif,
- les contrôles réglementaires,
- l'entretien correctif,
- les travaux lourds de remise en état et en conformité.

L'entretien lourd est à la charge du propriétaire.

En annexe figure la répartition propriétaire/occupant (annexe 1 charte P309).

## Établissement recevant du public (ERP)

### Gestion domaniale

Les établissements recevant du public (ERP) sont définis à l'article R. 123-2 du Code de la construction et de l'habitation. Ils désignent les lieux publics ou privés qui accueillent un public de clients ou d'utilisateurs qui se distingue des travailleurs et employés (salariés ou fonctionnaires) qui sont, quant à eux, protégés par les règles issues du Code du travail.

Les ERP se subdivisent d'abord en 5 **catégories**, de 1 à 5, suivant leur capacité d'accueil du public. Les établissements de 1ère à 4ème catégorie sont des établissements qui accueillent au moins 200 personnes. Les établissements de 5ème catégorie sont en-dessous de ce seuil. Le **type** de l'ERP dépend de la destination de l'immeuble (banque, restaurant, musée, établissement de soins, *etc.*).

#### Textes de référence :

- Code de la construction et de l'habitation : articles R\*123-2 à R\*123-17 ;
- Arrêté du 25 juin 1980 sur les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP).

## Etats de santé

### Gestion domaniale

Les états de santé suivis dans le Référentiel Technique (RT) se composent de **4 ensembles**, qui comprennent chacun plusieurs composants.

- **Le clos-couvert-structure** comprenant :

- la couverture extérieure,
- la couverture - charpente,
- la façade,
- les ouvertures extérieures,
- la structure.

Chaque composant (5 ci-dessus) se décline en plusieurs sous-composants dont certaines définitions sont jointes ici :

Au sein de la couverture extérieure, l'un des sous-composants est les acrotères : il s'agit de murets établis au faîte des façades, à la périphérie d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Au sein des ouvertures extérieures, l'un des sous-composants est les allèges : il s'agit des parties du mur – intérieur ou extérieur – situées entre le plancher et le bas d'une fenêtre.

Au sein de la structure, l'un des sous-composants est les escaliers intérieurs et trémies : il s'agit d'un vide réservé dans un plancher, pour le passage d'un escalier, d'un ascenseur, ou pour établir une trappe d'accès, un conduit de fumée, etc.

- **Les équipements techniques** comprenant :
  - le chauffage – production,
  - le chauffage – distribution,
  - le chauffage – émission, régulation,
  - le refroidissement – production,
  - le refroidissement/climatisation – distribution,
  - le refroidissement/climatisation – émission, régulation,
  - la ventilation,
  - l'électricité courant fort – éclairage courant,
  - l'électricité courant fort – distribution secondaire,
  - l'électricité courant fort – distribution primaire,
  - l'électricité courant faible – réseaux
  - l'électricité courant faible – téléphonie, informatique,
  - les équipements de sécurité incendie – détection, alarme et éclairage de sécurité,
  - les équipements de sécurité incendie – désenfumage, confinement et extinction,
  - la plomberie sanitaire – Distribution d'eau (eau froide, eau chaude),
  - la plomberie sanitaire – Production d'eau chaude sanitaire,
  - la plomberie sanitaire – Sanitaires et robinetterie,
  - la plomberie sanitaire – Evacuation eaux usées et eaux propres,
  - ascenseurs, monte-charges.
- **Les aménagements intérieurs** comprenant :
  - les sols,
  - les murs intérieurs et cloisons,
  - les plafonds et faux-plafonds,
  - les ouvertures intérieures,
  - la signalétique.
- **Les aménagements extérieurs** comprenant :
  - la voirie,
  - les réseaux divers (entre point de livraison et entrée dans le bâtiment),
  - les espaces verts,
  - les clôtures et portails.

## Franchise de loyer

Marché immobilier

Une franchise de loyer est un avantage commercial octroyé par un bailleur à son preneur lui permettant d'être exempté d'un paiement de loyer pendant une période donnée.

Cette franchise de loyer se matérialise ensuite de deux façons différentes, suivant la négociation conduite avec le bailleur :

- l'octroi d'un mois d'exemption de loyer chaque année ;
- l'octroi de l'intégralité de la franchise à la prise d'effet du bail.

## Garant du référentiel immobilier France Domaine et Garant du référentiel immobilier opérateur (GRIO)

Acteur de l'immobilier Chorus

- Le Garant du référentiel immobilier est un agent du service local du domaine responsable de la tenue de l'inventaire physique immobilier dans Chorus (module REFX) : il réalise les entrées, sorties et mises à jour de l'inventaire physique et valide les mises à jour des GRIM.

Il est responsable de la mise en œuvre du plan de contrôle Processus parc immobilier.

La coordination des travaux d'inventaire repose sur le garant-responsable de la comptabilité auxiliaire des immobilisations (RCAI), qui est le seul acteur habilité à travailler à la fois sur l'inventaire physique (RE-FX) et l'inventaire comptable (FI-AA).

- Le Garant du référentiel immobilier des opérateurs de l'Etat (GRIO) est un agent du service local du domaine situé au niveau régional, responsable de la tenue de l'inventaire immobilier des opérateurs dans Chorus : il est chargé notamment de l'intégration dans Chorus des mises à jour demandées par les gestionnaires immobiliers des opérateurs.

## Gestionnaire du Référentiel Immobilier Ministériel (GRIM) et gestionnaire immobilier des opérateurs de l'Etat

Acteur de l'immobilier Chorus

- Le gestionnaire du référentiel immobilier ministériel (GRIM) est un agent du ministère occupant chargé de la mise à jour des données de l'inventaire physique immobilier dans Chorus (mesurages et superficies, notifications de travaux en cours ou mises en services, coefficient d'entretien de l'immeuble, demandes de création ou de sortie des biens auprès du service local du Domaine, ...).
- Le gestionnaire de l'inventaire immobilier pour les opérateurs de l'Etat (GIPOE) est un agent du ministère de tutelle de l'opérateur, chargé de la transmission de l'information entre garants de France Domaine et gestionnaires immobiliers des opérateurs. Certains ministères n'utilisent pas ce processus et permettent à leurs opérateurs d'agir directement en lien avec le garant FD.
- Le gestionnaire immobilier de l'opérateur est responsable de la transmission au GRIO ou au GIPOE des informations portant sur l'exhaustivité, la réalité, l'exactitude et la sincérité de l'inventaire physique (demandes de mises à jour de RE-FX).

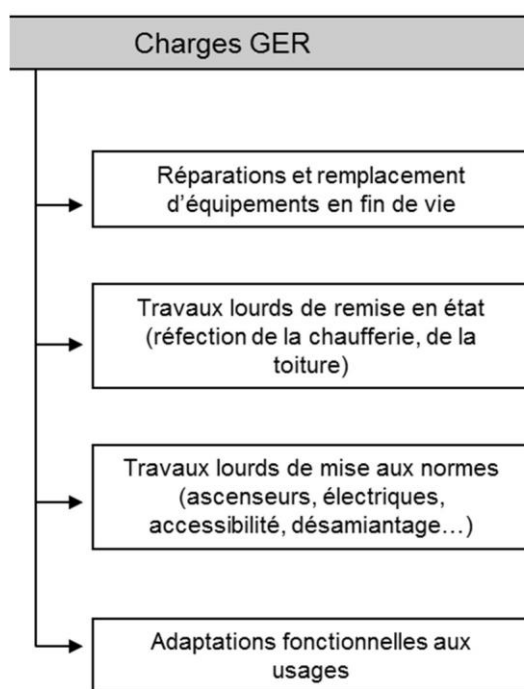
## Gros entretien et renouvellement (GER)

Gestion domaniale

Les travaux de gros entretien et de renouvellement (GER) intègrent :

- les réparations et le remplacement à l'identique ou à fonction identique des équipements et matériels défectueux (plomberie, chaufferie, *etc.*) ;
- les travaux lourds de remise en état du bâti ou de ses équipements (clos-couvert, chaufferie, *etc.*) par opposition aux travaux d'entretien courant qui relèvent de la maintenance d'exploitation et donc des charges de fonctionnement ;
- les travaux lourds de mise aux normes du bâti (amiante, accessibilité, *etc.*) et de ses équipements (électricité, ascenseur, *etc.*) pour des raisons de vétusté classique (obsolescence technique) ;
- les travaux d'adaptation fonctionnelle.

Les travaux de GER sont le plus souvent provisionnés. Un besoin en travaux de GER doit ainsi être établi chaque année. Ce besoin permettra aux gestionnaires de parc immobilier d'anticiper les actions à mener sur les actifs de leurs périmètres sans avoir à procéder à un arbitrage annuel de ce programme.



## HQE (Haute Qualité Environnementale)

Système de management environnemental (SME)

Label qui vise à intégrer toutes les étapes de la construction à la gestion d'un bâtiment dans une démarche environnementale (cf. référentiel [Qualité environnementale du bâtiment](#)). Pour obtenir le label HQE, il faut répondre à 7 des 14 critères d'éco-construction, d'éco-gestion et de confort des utilisateurs. Les 14 cibles de la norme HQE :

- 1- Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement
- 2- Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- 3- Chantier à faibles nuisances
- 4- Gestion de l'énergie
- 5- Gestion de l'eau
- 6- Gestion des déchets d'activité
- 7- Gestion de l'entretien et de la maintenance
- 8- Confort hygrothermique
- 9- Confort acoustique
- 10- Confort visuel
- 11- Confort olfactif
- 12- Qualité sanitaire des espaces
- 13- Qualité sanitaire de l'air
- 14- Qualité sanitaire de l'eau

Les référentiels qui fondent cette démarche ont été développés dès 1996 par l'Association HQE. La qualité environnementale des bâtiments fait l'objet d'une norme française (NF P 01-020) dont la partie 3 présente les indicateurs de performance environnementale des ouvrages. La certification « NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE » a été officialisée en 2005.

## Immeuble neuf / récent / rénové / restructuré / réhabilité

Marché immobilier

Sur le marché immobilier, un immeuble est considéré comme :

- **neuf** lorsque sa construction est achevée depuis moins de 5 ans et qu'il n'a jamais été occupé ;
- **récent** lorsqu'il a moins de 10 ans et a déjà été occupé ;
- **rénové** lorsqu'il a fait l'objet de travaux consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure...La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage (source : Dicobat) ;
- **restructuré** lorsqu'il a fait l'objet de travaux lourds affectant sa structure, soumis à permis de construire ;
- **réhabilité** : lorsqu'un bâtiment a fait l'objet d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage (source : Dicobat).

## Indexation

Marché immobilier

L'indexation correspond à la variation d'un flux financier. Le plus souvent, cette indexation se détermine à partir de la variation d'un [indice](#).

## Indices d'indexation

Marché immobilier

Dans le cadre des baux commerciaux, le loyer peut être soumis à une indexation annuelle pour tenir compte des variations du marché locatif. Cette indexation doit être expressément prévue et est automatique. Elle correspond le plus souvent à une hausse de loyer, dont le pourcentage est déterminé en fonction de la variation d'un indice immobilier : pour les espaces de bureaux, c'est l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) qui s'applique.

Cette variation s'apprécie à un an. Le bail d'un immeuble de bureau conclut au 1<sup>er</sup> octobre 2014 verrait son loyer varier au 1<sup>er</sup> octobre 2015. Cette variation dépendra de celle de l'ILAT entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2015. L'intégralité des valeurs de l'ILAT par trimestre se retrouve sur le site de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Instauré par la loi de simplification et l'amélioration de la qualité du droit du 17 mai 2011, l'ILAT n'est pas obligatoire. Son utilisation ne peut résulter que d'un accord entre les parties passé soit au moment de la conclusion du contrat de bail, soit en signant un avenant au contrat. Lorsqu'il est choisi, cet indice vient remplacer l'indice du coût de la construction lors du calcul du nouveau montant du loyer.

NB : Jusqu'en 2012, l'Indice du coût à la construction était l'indice de référence en matière d'indexation du loyer d'un bail commercial. Depuis, deux indices distincts s'appliquent suivant la typologie du bien objet du bail : l'ICC pour les locaux commerciaux, et l'ILAT pour les immeubles à usage majoritairement tertiaire.

Les charges d'exploitation (locatives, de fonctionnement et GER) sont également indexées chaque année à partir de l'indice d'inflation nationale des prix en la matière.

Les coûts des travaux sont indexés à partir de l'index national du bâtiment ou BT01, qui mesure l'évolution des coûts de production dans le secteur du bâtiment (matériaux, transport...). C'est un indice mensuel publié au journal officiel.

## Installation ouverte au public (IOP)

### Fondements juridiques

Les installations ouvertes au public désignent des espaces, lieux ou équipements qui, bien que non concernés par les règles de sécurité du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques, n'en doivent pas moins être rendus accessibles.

Doivent ainsi être considérés comme des IOP :

- les espaces publics ou privés qui desservent des ERP, les équipements qui y sont installés dès lors qu'ils ne requièrent pas, par conception, des aptitudes physiques particulières : les jeux en superstructure pour enfants n'ont pas à respecter de règles d'accessibilité ;
- les aménagements permanents et non rattachés à un ERP, tels que les circulations principales des jardins publics, les parties non flottantes des ports de plaisance, les aménagements divers en plein air incluant des tribunes et gradins, etc. ;
- les parties non bâties des terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique, étant précisé que les éléments de mobilier urbain doivent être accessibles lorsqu'ils sont intégrés à une IOP.

Ne sauraient en revanche être considérés comme des IOP :

- les aménagements liés à la voirie et aux espaces publics et en particulier les places publiques et les espaces piétonniers sur dalles, y compris les escaliers mécaniques et les passerelles pour piétons situés dans ces espaces, ainsi que les éléments de mobilier urbain installés sur la voirie ; - les équipements dont la réglementation est explicitement prévue dans un autre cadre, comme par exemple les arrêts de bus (qui relèvent de la réglementation relative à la voirie) ou les points d'arrêt non gérés (PANG) des lignes ferroviaires (qui relèvent de la transposition des spécifications techniques européennes d'interopérabilité des services de transport) ;
- tout ce qui relève d'aménagements en milieu naturel comme les sentiers de promenade ou de randonnée, les plages ;
- les équipements mobiles de liaison entre un bâtiment terminal et un système de transport (passerelles mobiles d'accès aux avions, aux bateaux, ...) ;
- les équipements de sports et loisirs nécessitant par destination des aptitudes physiques minimales tels que murs d'escalade, pistes de ski, équipements divers de jeux pour enfants ou adultes (toboggans, ponts de singe, toiles d'araignée, ...), pistes de « bmx » ou de vélocross, « skate-parcs », ...

#### Texte de référence :

- Circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007 relative à l'accessibilité des ERP, des IOP et des bâtiments d'habitation

## Loyer économique (ou réel)

Marché immobilier

Le loyer économique correspond au montant réel versé par le preneur au bailleur. Il correspond au [loyer facial](#) minoré des [mesures d'accompagnements](#) accordées par le bailleur.

## Loyer facial

Marché immobilier

Le loyer facial est le loyer inscrit au sein du bail négocié entre le bailleur et le preneur. Il est mentionné en Euros hors taxes et hors charges par an (€ HT HC/an) ou en Euros hors taxes et hors charges par mètre carré de surface utile brute par an (€ HT HC/m<sup>2</sup> SUB/an).

## Loyer « prime » ou « top »

Marché immobilier

Un loyer « prime » (ou « top ») est un loyer qui s'inscrit dans la fourchette des dix plus hauts loyers négociés pour cette typologie de biens. Il est obtenu à partir de la moyenne pondérée des dix transactions recensées au cours des six derniers mois et portant sur un volume surfacique supérieur ou égal à 500 m<sup>2</sup> de SUB.

## Maintenance

Gestion domaniale

La norme FD X60-000 de l'Agence Française de Normalisation (AFNOR) définit la maintenance comme l' « ensemble de toutes les actions techniques, administratives et de management [...] d'un bien destinées à le maintenir ou à le rétablir dans un état dans lequel il peut accomplir la fonction requise ». La maintenance regroupe ainsi les actions de dépannage, de réparation, de réglage, de révision, de contrôle et de vérification des équipements.

La maintenance immobilière se décompose en :

- **maintenance courante** lorsqu'elle concerne l'activité quotidienne de l'occupant (ampoules, plomberie, etc.). La maintenance courante, qu'elle soit préventive ou corrective, est incluse dans les [charges de fonctionnement](#) ;
- **maintenance lourde** lorsqu'elle concerne des travaux dont le volume, la typologie et le coût financier sont importants (toitures terrasses, etc.). Le plus souvent, la maintenance lourde est une maintenance corrective. Elle est incluse dans les [travaux de Gros Entretien et renouvellement-GER \(cf. schéma dans Charges de fonctionnement\)](#).

On distingue [maintenance préventive](#) et [maintenance corrective](#).

## Maintenance corrective

Gestion domaniale

La maintenance corrective intervient lorsque l'immeuble, son composant ou son équipement a fait l'objet d'une constatation d'une défaillance ou d'une détérioration. Elle a pour objectif la remise en état de fonctionner ou d'assurer une fonction.

La maintenance corrective n'intervient que lorsque la maintenance préventive n'a pas été suffisante et/ou satisfaisante. Il s'agit d'actions « de dernier recours ». On distingue deux types de maintenance corrective, la curative et la palliative.

- La maintenance corrective **curative** permet de rendre au composant ou à l'équipement un niveau de service équivalent à celui qu'il possédait avant la constatation de la défaillance ou de la détérioration ;
- La maintenance corrective **palliative** permet quant à elle de répondre à un besoin immédiat de dépannage permettant au composant ou à l'équipement d'assurer tout ou partie de sa fonction antérieure sans qu'elle soit pérenne. Elle ne permet pas de résoudre la défaillance ou la détérioration et doit donc être suivie d'une action curative.

## Maintenance préventive

Gestion domaniale

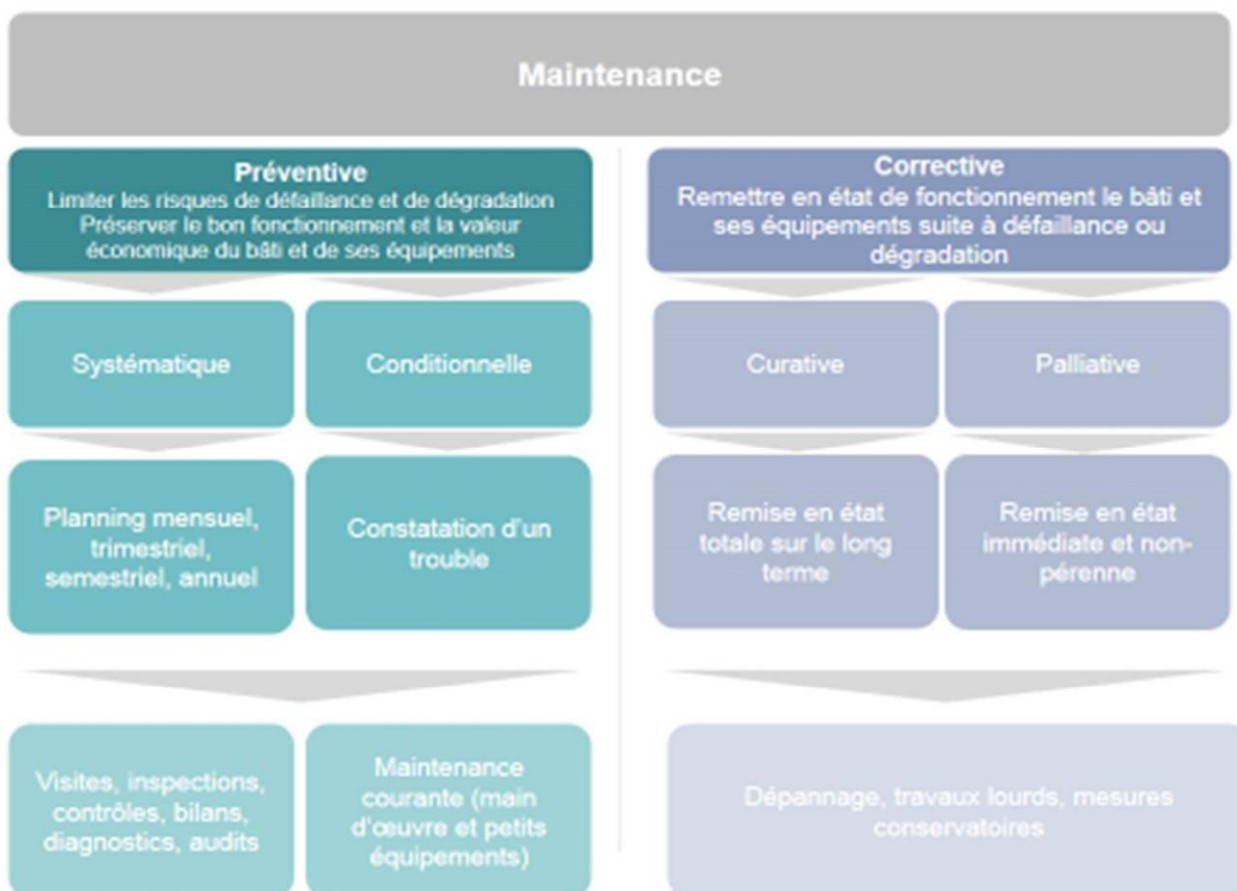
La maintenance préventive est effectuée à des intervalles réguliers prédéterminés suivant plusieurs critères (prescriptions du fabricant, exigences de continuité du service à assurer, état d'usure des installations, durée de vie des composants et équipements, etc.). Elle permet de réduire la probabilité de défaillance ou de dégradation du fonctionnement d'une installation technique ou d'un équipement de bâtiment par l'intermédiaire d'actions simples (nettoyage, lubrification, vidange, resserrage de vis, remplacement de composants, etc.) La maintenance



préventive a pour objet la préservation du bon fonctionnement du bâti et de ses équipements, mais aussi de leur valeur économique.

On distingue trois types de maintenances préventives :

- La maintenance préventive **systématique** : elle a pour but de limiter, selon un échéancier établi le plus souvent en fonction de la durée de vie du composant ou de l'équipement concerné, les risques de panne et de conserver les performances des installations techniques et des équipements du bâtiment (i.e. contrôle du contact de la fermeture des portes d'un ascenseur à échéance mensuelle et contrôle de ses parachutes à échéance annuelle) ;
- La maintenance préventive **conditionnelle** : elle consiste à la réalisation d'une action corrective subordonnée au franchissement d'un seuil d'usure ou de performance préalablement défini (i.e. changement du filtre de la prise d'air de la centrale de traitement si un diagnostic a révélé un débit d'air inférieur de 20% au débit normal) ;
- La maintenance préventive **prévisionnelle** : lorsque à partir d'un diagnostic et/ou d'un audit une dégradation prévisible à court ou moyen terme du service rendu d'un équipement ou d'un autre élément est détectée, une action préventive est déclenchée.



## Maîtrise d'œuvre

Acteur de l'immobilier

La maîtrise d'œuvre est l'entité en charge de concevoir et réaliser le projet dans les conditions imposées par le [maître d'ouvrage](#).

Elle assiste le maître d'ouvrage dans la consultation des entreprises et pour la conclusion du ou des marchés avec le ou les entrepreneurs, elle dirige l'exécution du ou des marchés de travaux et apporte un appui technique au maître d'ouvrage à la réception.

## Maîtrise d'ouvrage

Acteur de l'immobilier

La maîtrise d'ouvrage est le donneur d'ordre pour lequel l'ouvrage fini sera réalisé. C'est une personne, morale ou physique, publique ou privée, propriétaire ou affectataire d'un patrimoine immobilier. Elle effectue la programmation budgétaire des opérations pour lesquelles elle est chargée de formaliser l'expression des besoins en immobilier, de fixer des exigences qualitatives et normatives qui devront être appliquées, de contrôler la conformité de l'ouvrage remis par la maîtrise d'œuvre. Elle peut s'adjoindre un prestataire chargé des fonctions d'assistant à maîtrise d'ouvrage.

### Maîtrise d'ouvrage publique :

Réalisation d'ouvrages (bâtiment/infrastructure + équipements industriels destinés à leur exploitation, que ce soit du neuf, de la réhabilitation ou de la réutilisation) par l'Etat et ses établissements publics (y compris à caractère industriel et commercial, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, leurs groupements), certains organismes privés de sécurité sociale, ainsi que leurs unions ou fédérations (caisse d'allocations familiales, caisse d'assurance vieillesse, caisse d'assurance maladie...), les organismes privés d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte (pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat et réalisés par ces organismes et sociétés).

### Textes de référence :

- La loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP) ;
- Décret n°86-520 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 1er de la loi n° 85704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée ;
- Décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 relatif aux missions de maîtrise d'œuvre confiées par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

## Mesures d'accompagnement

Marché immobilier

Les mesures d'accompagnement sont des avantages commerciaux octroyés par le bailleur à son preneur. La déduction de ces mesures d'accompagnement du [loyer facial](#) permet d'apprécier le [loyer économique](#).

Traditionnellement, les mesures d'accompagnement recourent la [franchise de loyers](#), les travaux d'aménagement à charge du bailleur et/ou la progressivité du loyer au fil du bail.

Elles ne revêtent pas la même teneur suivant le marché. Ainsi, à Paris elles oscillent entre 12,5 % et 20,5 % du [loyer facial](#), tandis que sur des marchés moins liquides comme ceux de région, elles sont presque inexistantes.

## Mise à disposition

Fondements juridiques

Opération par laquelle un propriétaire public transfère à titre gratuit ou onéreux à un tiers la propriété de biens immobiliers pour y exercer une mission de service public. Le bénéficiaire d'une mise à disposition assume l'ensemble des droits et obligations du propriétaire (travaux d'entretien et de grosses réparations), à l'exception du droit d'aliéner les biens remis.

## Offre ou disponibilité immédiate

Marché immobilier

Evaluation des surfaces immédiatement disponibles pour les utilisateurs finaux (exprimées en mètres carrés de surface utile).

## Offre à un an

Marché immobilier

Evaluation des surfaces existantes (pour les surfaces neuves, on considère comme existantes les surfaces livrées) et des surfaces correspondant aux chantiers en cours sur les 12 prochains mois (exprimées en m<sup>2</sup> de surface utile).

## Offre future certaine

Marché immobilier

L'évaluation de l'offre future certaine comprend :

- les locaux en cours de construction, de restructuration ou de rénovation ;
- les libérations certaines.

## Offre future probable

Marché immobilier

L'évaluation de l'offre future probable comprend :

- les locaux pour lesquels les autorisations administratives ont été obtenues, mais dont les travaux ne débiteront qu'après engagement d'un ou plusieurs utilisateurs pour tout ou partie des surfaces ;

- les locaux pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée ou pour lesquels le délai de recours des tiers, après l'obtention du permis de construire, n'a pas été purgé ;
- les libérations probables.

## Outil d'aide au diagnostic (OAD)

Outils de la politique immobilière

L'OAD est un outil de restitution et de synthèse des données renseignées dans le RT.

C'est un outil de pilotage du parc immobilier de l'Etat mis à disposition des équipes en charge du pilotage de la politique immobilière de l'Etat. L'OAD comprend notamment des fonds cartographiques permettant de visualiser les implantations de bâtiments. L'état du parc immobilier est également visible selon les critères sélectionnés à l'aide de filtres. L'OAD est alimenté chaque jour par le Référentiel Technique. Cet outil vise à permettre de réaliser efficacement le volet diagnostic du SDIR et aider à définir une stratégie pertinente de gestion du parc, tant patrimoniale que d'intervention.

## Parc immobilier

Gestion domaniale

Le parc immobilier peut recouvrir plusieurs notions :

- Parc immobilier d'un utilisateur

Le parc immobilier d'un utilisateur inclut tous les biens qu'il occupe, qu'il en soit propriétaire ou non.

Le périmètre du parc immobilier de l'Etat et de ses opérateurs est le suivant :

- l'ensemble du parc immobilier propriété de l'État et de ses opérateurs quel que soit l'occupant et
- l'ensemble du parc immobilier utilisé et/ou géré par l'État pour ses services et ses opérateurs quel que soit le propriétaire et le lien juridique établi entre l'État et le bien considéré (propriété, prise à bail, mise à disposition...) ou le statut juridique de l'occupation (convention d'utilisation, AOT, COP...).
- Parc d'une typologie d'actifs sur une zone géographique déterminée : biens de la même typologie (localisation géographique, surface, destination, usage, etc), notion utilisé dans le calcul du taux de vacance.

## Programmation

Marché immobilier

La démarche de programmation permet au maître d'ouvrage d'exprimer clairement ses attentes et ses besoins, avec l'aide d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) si besoin. Elle permet une

approche en « coût global » des constructions et des aménagements publics ; de même, elle s'engage en matière de respect de l'environnement et économies d'énergie.

Au-delà de la phase de rédaction du programme, ces études peuvent se poursuivre en phase de consultation de maîtrise d'œuvre et de conception du projet architectural jusqu'à la livraison des travaux. Les grandes étapes des études de programmation sont les suivantes :

- les études de site et des bâtiments ;
- la pré-programmation (pré-dimensionnement des besoins) et le fonctionnement général des entités fonctionnelles ;
- les études de faisabilité permettant de mettre en adéquation le site et/ou le bâtiment avec les besoins prédéfinis dans la phase précédente ;
- la rédaction du programme technique détaillé (PTD) qui comprend les exigences qualitatives (fonctionnalité), quantitatives (surfaces), techniques, environnementales...

## Référentiel technique (RT)

Outils de la politique immobilière

Le référentiel technique est un outil de gestion bâtiminaire permettant la collecte et la mise à jour des données immobilières. Outil de formulaire Web, il constitue un référentiel unique et partagé en interministériel.

## Résident

Gestion domaniale

Le nombre de résidents est le nombre de personnes devant être hébergées dans un bâtiment au regard de leur activité, à savoir l'effectif des utilisateurs réguliers et pérennes du bâtiment, internes et externes.

Il est précisé que les personnels des tiers à l'État (exemples : collectivités territoriales, personnes morales de droit privé telles que des associations, etc.) qui occupent des surfaces comprises dans une convention d'utilisation, notamment via un titre d'occupation délivré dans le respect des règles du Code général de la propriété des personnes publiques, ne doivent pas être comptabilisés parmi les résidents de l'immeuble. De même, la SUB occupée par ces tiers à l'État ne doit pas être prise en compte pour la détermination du ratio d'optimisation immobilière.

*NB : le détail du calcul des résidents est indiqué dans la circulaire du 8 février 2023.*

## Services aux bâtiments

Gestion domaniale

Les services aux bâtiments comprennent les charges locatives, les charges de fonctionnement, les charges de gros entretien renouvellement (GER) et les assurances.

## Services aux occupants

Gestion domaniale

Les services aux occupants sont les services caractérisés par l'ensemble des interactions entre l'occupant et l'immeuble au sein duquel il évolue. Il s'agit donc de l'accueil et de la réception, de la restauration, de la téléphonie, des services de courrier internes et externes, des transports et de l'archivage.

L'ensemble de ces services, de leur instauration à leur suivi, est assuré dans le cadre du [Facility management](#).

## Surface de bureau aménageable (SBA)

Gestion domaniale

La surface de bureaux aménageable (SBA) permet de tenir compte de manière plus pertinente des réelles potentialités d'aménagement des espaces intérieurs d'un bâtiment.

La notion de bureau doit être ici entendue au sens large, à savoir les locaux accueillant des activités administratives ou intellectuelles, et non au sens plus restrictif de poste de travail.

La surface de bureaux aménageable exclut ainsi de la SUB les locaux où il n'est pas possible, même après aménagements, d'héberger des positions de travail. Ainsi en est-il des surfaces spécifiques telles les auditoriums, espaces d'enseignement dédiés (contrairement aux salles de formation utilisées également comme salles de réunion au sein des services).

A contrario, les parties de restaurants administratifs (hors locaux techniques telles que les cuisines) ou les circulations principales qu'il est possible d'exploiter pour l'aménagement intérieur des espaces de bureaux sont incluses dans la SBA. Il en est de même des surfaces affectées à l'accueil des usagers.

Aucun ratio normatif n'est à ce stade associé à la SBA.

*NB : le détail du calcul de la SBA est indiqué dans la circulaire du 8 février 2023.*

## Surface de plancher (SDP)

Gestion domaniale

Depuis le 1er mars 2012, la Surface de Plancher (SDP) a remplacé la Surface Hors OEuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors OEuvre Nette (SHON). La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades, et ce, pour chaque niveau clos et couvert d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètre. Les loggias, toitures-terrasses et balcons n'étant pas considérés comme des éléments clos et couverts, ils n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher.

La SHOB et la SHON étaient calculées, elles, à partir du nu extérieur des murs.

Sont exclus de la Surface de Plancher :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- les surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle ;

- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- les surfaces égales à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Comment transposer la superficie SHON en superficie SDP ? La SDP est plus moins égale à 90% de l'ancienne SHON.

## Surface utile brute (SUB)

Gestion domaniale

La surface utile brute (SUB) a une définition conventionnelle non contestée :

$SUB = SDP - (\text{éléments structurels} + \text{locaux techniques en étages} + \text{caves et sous-sol})$ .

Dans le cas de location, la surface utile locative (SUL) est assimilée à la SUB.

La Surface Utile Brute est la surface horizontale disponible et dégagée de toute emprise sise à l'intérieur des locaux, elle est calculée depuis la Surface de Plancher mais dont sont exclus les éléments structurels et les circulations verticales. La SUB est la surface de référence pour le calcul du loyer.

Les circulations horizontales ; les sanitaires et locaux à usage social ; et les locaux classées selon leur nature d'usage (surfaces de bureaux commercial ou administratif, surfaces de stockage, surfaces de production et assimilées, surfaces de recherches fondamentales, autres surfaces) sont inclus dans la SUB.

Les éléments structurels (poteaux, murs extérieurs, refends, etc.) ; les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique...) et des parties communes non exclusivement réservées à l'usage d'un locataire ou d'un copropriétaire sont exclus de la SUB.

La circulaire PM SG-6392 du 8 février 2023 relative à la nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat fixe un seul ratio normatif :

une cible pivot de 16 m<sup>2</sup> SUB / résident, notamment dans les zones où le marché est tendu, en raison du coût du m<sup>2</sup>, et/ou pour tenir compte du télétravail, sans excéder, quelle que soit la zone, un plafond de 18 m<sup>2</sup> / résident.

## Système de management environnemental (SME)

Performance énergétique

Le système de management environnemental est un outil de gestion de l'entreprise et de la collectivité qui lui permet de s'organiser de manière à réduire et maîtriser ses impacts sur l'environnement. Il inscrit l'engagement d'amélioration environnementale de l'entreprise ou de la collectivité dans la durée en lui permettant de se perfectionner continuellement.

Les principaux objectifs du SME sont de :

- Améliorer la performance du système de gestion de l'immobilier ;

- Maîtriser les coûts : gestion des déchets, maîtrise des consommations d'énergie et de matière première ;
- Respecter la réglementation avec un dépassement des objectifs initiaux.

Le SME suppose la mise en place d'un mode d'organisation interne spécifique, qui peut aller jusqu'à la certification. Il existe deux approches normatives du SME :

- Les normes ISO :

- Norme ISO 14001:2015 : spécifie les exigences relatives à un système de management environnemental pouvant être utilisé par un organisme pour améliorer sa performance environnementale ;
- Norme ISO 14004:2004 donne des lignes directrices concernant l'établissement, la mise en œuvre, la mise à jour et l'amélioration d'un système de management environnemental, en indiquant comment le coordonner aux autres systèmes de management existants.

- EMAS (Eco-Management & Audit Scheme)

Cf. règlement (CE) n°1221/2009 du Parlement européen et du Conseil européen du 25 novembre 2009.

## Taux d'actualisation

Marché immobilier

L'actualisation consiste à ramener sur une même base des flux financiers se produisant à des dates différentes. Elle permet ainsi de comparer et d'effectuer des opérations mathématiques sur ces flux. Elle part du postulat qu'un Euro d'aujourd'hui n'équivaut pas à un Euro de demain en raison des intérêts que peut produire celui d'aujourd'hui d'ici à demain.

## Taux de capitalisation

Marché immobilier

La capitalisation est l'opération financière permettant de connaître la valeur future d'une somme placée à un taux d'intérêt connu. Le taux de capitalisation correspond à ce taux d'intérêt.

Le taux de capitalisation correspond au rapport entre le loyer brut annuel d'un bien et sa [valeur vénale](#).

$$Tx \text{ Capitalisation} = \frac{\text{Loyer moyen annuel}}{\text{Valeur Vénale}}$$

## Taux de rendement locatif

Marché immobilier

Le taux de rendement locatif d'un actif correspond au rapport entre la totalité des loyers annuels perçus et sa valeur vénale.



$$Tx \text{ Rendement Locatif} = \frac{\sum \text{Loyers annuels}}{\text{Valeur Vénale}}$$

Le taux de rendement locatif est brut lorsque le loyer utilisé est brut.

Il est net lorsque le loyer utilisé est minoré des taxes, charges et frais de gestion inhérents au bien.

## Taux de vacance

Marché immobilier

Le taux de vacance est le rapport à un instant  $t$  entre les surfaces vacantes et le parc total de biens de la même typologie (localisation géographique, surface, destination, usage, *etc.*).

## Taxe foncière (TF)

Gestion domaniale

Les taxes foncières recouvrent plusieurs taxes destinées aux collectivités territoriales : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères dans certaines communes, les taxes spéciales d'équipement, *etc.*

Les taxes foncières concernent les propriétés bâties ou non. Elles sont dues par les propriétaires ou usufruitiers. Néanmoins, en cas de prise à bail commerciale, la pratique veut qu'elle soit systématiquement récupérée par le bailleur au profit du preneur.

Les propriétés publiques sont exonérées de taxe foncière.

## Taxe sur les bureaux (TSLB)

Gestion domaniale

La taxe sur les bureaux est une taxe annuelle qui concerne les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement. Elle ne s'applique que dans les huit départements d'Île-de-France et est due par le propriétaire ou le titulaire de droits réels sur le bien.

## Travaux lourds de remise en état et en conformité

Gestion domaniale

La remise en état et en conformité regroupe l'ensemble des activités ayant pour but de mettre l'immeuble et ses équipements en conformité avec des réglementations nouvelles ou de les remettre dans leur état initial, suite à une succession de dégradations constatées. Ces travaux lourds, à la charge du propriétaire, peuvent être scindés en deux rubriques selon qu'il s'agisse :

- de mise en conformité avec des réglementations nouvelles, dans les domaines de l'hygiène, la sécurité des biens et des personnes, l'environnement, les économies d'énergie...

NB : Les opérations relatives au Grenelle de l'Environnement et à la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 sur la mise en accessibilité sont des travaux lourds lorsqu'ils portent sur des installations ou des lots techniques à la charge du propriétaire.

- de remise en état, souvent consécutifs à un manque de maintenance préalable. Ils doivent néanmoins être considérés comme de l'entretien dans la mesure où ils n'apportent pas de valeur au bien en comparaison avec sa valeur initiale.

## Travaux structurants

Gestion domaniale

Travaux de réhabilitation, de restructuration, d'agrandissement ou d'amélioration dont la réalisation augmente directement la valeur vénale de l'ensemble immobilier.

## Valeur actuelle nette (VAN)

Marché immobilier

La valeur actuelle nette (VAN) est un outil permettant l'appréciation de la rentabilité économique et financière de tout projet. Elle se calcule en effectuant la somme des flux financiers [indexés](#) et [actualisés](#) de ce projet pour tenir compte de la temporalité de ceux-ci.

Une VAN positive reflète la rentabilité financière du projet, une VAN négative reflète sa non-rentabilité financière. La VAN d'un projet immobilier peut être calculée grâce à l'outil de simulation et d'analyse financière (OSAF), qui recense l'intégralité des flux financiers inhérents à un projet immobilier. Cet outil est particulièrement utile pour comparer les VAN de plusieurs scénarios possibles, afin d'identifier celui qui est financièrement le plus performant.

## Valeur vénale

Marché immobilier

La valeur vénale est entendue comme « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble sera échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

Aucune autre valeur n'apparaît plus proche de la valeur intrinsèque que celle donnée par le prix de marché. Cela signifie que lorsqu'on recherche la valeur réelle d'un bien, il faut essentiellement se fier à sa valeur de marché.

La valeur vénale d'un bien peut s'obtenir par le rapport entre le loyer annuel que le propriétaire pourrait percevoir en cas de location et le taux de rendement annuel attendu par le propriétaire. On obtient ainsi la formule suivante :

$$\text{Valeur Vénale} = \frac{\text{Loyer moyen annuel}}{\text{rendement espéré}} \times \text{Taux}$$